

*ASSUNTO:*

# **OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO**



A operação de loteamento consiste na constituição de um ou mais lotes, destinado(s) imediata ou subseqüentemente à edificação urbana e resultante(s) da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento.

As operações de loteamento só podem realizar-se em áreas situadas dentro do perímetro urbano e em terrenos já urbanizados ou cuja urbanização se encontre programada em plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território.

As operações de loteamento estão sujeitas a comunicação prévia sempre que tenham sido precedidas de uma informação prévia favorável e desde que a operação seja realizada nos exatos termos em que esta foi apreciada. Para tal, a decisão proferida no âmbito da informação prévia deve contemplar especificamente os seguintes aspetos, em função dos elementos pretendidos e apresentados:

1. Volumetria, alinhamento, cêrcea (altura da fachada) e implantação da edificação e dos muros de vedação;
2. Projeto de arquitetura e memória descritiva;
3. Programa de utilização das edificações, incluindo a área total de construção a afetar aos diversos usos e o número de fogos e outras unidades de utilização, com identificação das unidades acessórias, técnicas e de serviço;
4. Infraestruturas locais e ligação às infraestruturas gerais;
5. Estimativa de encargos urbanísticos devidos;
6. Áreas de cedência destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas viárias;

A comunicação prévia de operação de loteamento deve ser apresentada no prazo máximo de um ano após decisão favorável do pedido de informação prévia (a contar da data da respetiva notificação de despacho). Decorrido este período, poderá ser requerida declaração de que se mantêm os pressupostos que levaram à anterior decisão favorável.

A aceitação deste pedido vincula a câmara municipal na comunicação prévia de operação de loteamento por mais um ano.

Na sequência da operação loteamento, quando for exigida a apresentação de comunicação prévia de obras de urbanização, esta deve ser entregue no prazo máximo de um ano após receção da comunicação prévia de operação de loteamento.

As operações de loteamento devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos, de acordo com os parâmetros definidos em plano municipal de ordenamento do território.

As cedências para implantação de espaços verdes públicos, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas, tais como arruamentos viários e pedonais ou estacionamento público, são devidas nas operações de loteamento.

Quando na área abrangida pela operação de loteamento, não se verifique a necessidade de criação de espaços verdes públicos, equipamentos de utilização coletiva ou outras infraestruturas, o proprietário deve obrigatoriamente proceder ao pagamento de uma compensação urbanística ao município.

As cedências e compensações urbanísticas são determinadas de acordo com os parâmetros definidos no Plano Diretor Municipal de Lisboa e o cálculo efetuado conforme estabelecido no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa.

CS

Cristiana  
Sobreiro  
*lawyer*